



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
PRIMAR

Sediul în strada Aron Vodă nr. 47; Cod poștal 707020, Iași; Telefon/Fax: 0232/299.255;
Cod fiscal 4540038; E-mail: primariaaroneanu@yahoo.com;
Internet: www.comunaaroneanu.ro



Nr. 21040 din 21-12-2022

REFERAT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Găleată Gheorghe, inspector cu atribuții în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în cadrul aparatului propriu de specialitate a Consiliului Local al Comunei Aroneanu, aduc la cunostinta Consiliului Local si Primarului comunei Aroneanu, necesitatea aprobarii **“Întocmire P.U.Z. - Parcelare și reglementare pentru introducerea teren în intravilanul satului Șorogari, comuna Aroneanu, identificat identificat cadastral cu nr. 61797, în suprafață de 5197 mp (măsurată), 5042 mp (din acte), proiect 12/2021 - în vederea construirii de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare”, proiect 12/2021, proiectant S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. arh. Oana Rusu, Suprafață teren= 5197,00mp (măsurată), nr. cad. 61797, beneficiar Zlăvog Nicoleta.**

JUSTIFICARE

Necesitatea avizării **“Întocmire P.U.Z. - Parcelare și reglementare pentru introducerea teren în intravilanul satului Șorogari, comuna Aroneanu, identificat identificat cadastral cu nr. 61797, în suprafață de 5197 mp (măsurată), 5042 mp (din acte), proiect 12/2021 - în vederea construirii de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare”, proiect 12/2021, proiectant S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. arh. Oana Rusu, Suprafață teren= 5197,00mp (măsurată), nr. cad. 61797, beneficiar Zlăvog Nicoleta,** în scopul evidențierii situației actuale, a problemelor și a propunerilor de dezvoltare urbanistică a comunei Aroneanu și a localităților componente, din punct de vedere al amenajării teritoriului, în corelare cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Iași (PATJ), cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Regional și cu prevederile Planului de

Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - secțiunile I ÷ V, precum și cu *"Strategiile de dezvoltare și planificare a teritoriului județului Iași"* - strategii elaborate de Consiliul Județean Iași.

DOMENII DE UTILIZARE:

- Lucrarea se va constitui într-un instrument operațional practic aflat la îndemâna Consiliului Local și al Primăriei Comunei Aroneanu, care hotărăsc strategiile de dezvoltare și amenajare a teritoriului ce îl administrează.

- Regulamentul aferent lucrării va sta la baza elaborării tuturor documentelor și documentațiilor pentru aprobarea construcțiilor de locuințe și a celorlalte obiective de utilitate publică.

EFECTE ECONOMICE ȘI SOCIALE SCOTATE:

- Lucrarea va putea contribui indirect la creșterea nivelului de trai al populației prin găsirea unor soluții de amenajare a teritoriului care să asigure un grad de confort acceptabil, o sumă de utilități și obiective de utilitate publică care să satisfacă nevoile colective în spațiul administrativ.

BAZA JURIDICĂ:

Planul urbanistic general este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 - a fondului funciar;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;

- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Documentația se va elabora, în principal, în conformitate cu :

- Legea 50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Ordinul 91/1991 al M.L.P.A.T. privind conținutul documentației de urbanism și amenajarea teritoriului
- Legea 71/1996 privind aprobarea PATN - secțiunea I - Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - secțiunea II - Apa
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - secțiunea III - Zone protejate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - secțiunea IV - Rețeaua de localități

- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN - secțiunea V - Zone de riscuri natural

MODUL DE ELABORARE:

La baza avizării **“Întocmire P.U.Z. - Parcelare și reglementare pentru introducerea teren în intravilanul satului Șorogari, comuna Aroneanu, identificat cadastral cu nr. 61797, în suprafață de 5197 mp (măsurată), 5042 mp (din acte), proiect 12/2021 - în vederea construirii de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare”, proiect 12/2021, proiectant S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. arh. Oana Rusu, Suprafață teren= 5197,00mp (măsurată), nr. cad. 61797, beneficiar Zlăvog Nicoleta** se află:

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism;

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 80/N/18.XI.1996, Ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către Consiliile locale;

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general.

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176/N/16.08.2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic zonal.

BAZA ȘI SURSELE DE DOCUMENTARE, SUPORTUL TOPOGRAFIC

A. Baza documentară

Documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului de echipare edilitară, întocmite anterior:

- Plan Urbanistic General comuna Aroneanu - pr. nr. 14.275/97 - întocmit de SC HABITAT PROIECT SA IAȘI.

B. Surse de documentare

Planul Urbanistic Zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare al Teritoriului Județului Iași și Planul Urbanistic General al Comunei Aroneanu. Pentru fundamentare planului urbanistic zonal și

realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată se află în partea de sud-est a satului Șorogari, comuna Aroneanu, aproape de intravilanul actual; relaționarea cu localitatea se face prin intermediul căii de acces D.J. 282G și a drumurilor publice satești;

Amplasamentul are urmatorii vecini:

- la nord – proprietate privată, neconstruit, teren extravilan;
- la nord-est– proprietăți private, construite cu locuințe unifamiliale, respectiv teren rezervă a primăriei cu rol de cale de acces;
- la sud-vest-drum local D.E. 3093/1;
- la sud-est, proprietăți private mobilate cu locuințe sau neconstruite;

Pentru construirea cladirilor propuse se urmaresc urmatoarele scopuri :

- ***delimitarea suprafetei construibile corespunzatoare unui P.O.T. de 30% ;***
- ***Înălțimea maximă a obiectivului de 9,00m conform Avizului 6838 din 05-08-2022;***
- ***C.U.T. maxim 0,9 ;***

Bilanț teritorial existent și propus :

<i>Bilanț existent</i>	<i>Suprafața (mp)</i>	<i>% din total</i>
<i>Total teren</i>	<i>5042</i>	<i>100%</i>
<i>Construcții existente</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Circulații</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Teren liber</i>	<i>5042</i>	<i>100,00%</i>
<i>Teren cu drept de servitute</i>	<i>2781</i>	<i>100%</i>

<i>Bilanț propus</i>	<i>Suprafața (mp)</i>	<i>% din total</i>
<i>Suprafață totală parcele</i>	<i>5042</i>	<i>100%</i>
<i>Suprafață construibilă</i>	<i>1512,6</i>	<i>30%</i>
<i>Suprafață platforme și circulații</i>	<i>1512,6</i>	<i>30%</i>
<i>Suprafață spații verzi</i>	<i>2016,80</i>	<i>40%</i>
<i>Suprafață cale de acces</i>	<i>2781</i>	

Întocmit, ing. Găleată Gheorghe